

Årsredovisning

Fastighets AB Gjutjärnet 7

556822-2292

Styrelsen för Fastighets AB Gjutjärnet 7 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	17

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Gjutjärnet 7 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 28/6-2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm



Erik Ranje

Årsredovisning

Fastighets AB Gjutjärnet 7

556822-2292

Styrelsen för Fastighets AB Gjutjärnet 7 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets AB Gjutjärnet 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gjutjärnet i Västerås. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 2 617 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 7 AB, 556993-3038 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i år Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Investeringar

Bolaget har under 2021 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Väsentliga händelser

Avseende covid-19

Bolaget har hittills sett endast begränsade konsekvenser till följd av Covid-19 men följer utvecklingen noggrant.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	3 025	3 013	2 896	2 328
Resultat efter finansiella poster	493	-220	218	1 103
Rörelsemarginal %	48	23	36	46
Avkastning på eget kapital %	110	-67	21	43
Balansomslutning	23 202	23 547	26 453	10 408
Soliditet %	2	1	4	25

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 174 508	-1 093 418	131 090
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 093 418	1 093 418	0
Aktieägartillskott		1 200 000		1 200 000
Årets resultat			-1 068 610	-1 068 610
Belopp vid årets utgång	50 000	1 281 090	-1 068 610	262 480

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 281 090
Årets resultat	-1 068 610
Summa	212 480

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	212 480
Summa	212 480

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4		
Nettoomsättning		3 024 643	3 012 758
Övriga rörelseintäkter		—	34 564
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	5	3 024 643	3 047 322
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 116 806	-1 848 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-470 743	-500 521
Summa rörelsekostnader	8	-1 587 549	-2 349 296
Rörelseresultat		1 437 094	698 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 591	104 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-946 091	-1 022 684
Summa finansiella poster		-944 500	-918 056
Resultat efter finansiella poster		492 594	-220 030
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-1 578 535	-881 346
Summa bokslutsdispositioner		-1 578 535	-881 346
Resultat före skatt		-1 085 941	-1 101 376
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	17 331	7 958
Årets resultat		-1 068 610	-1 093 418

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	22 817 100	23 282 295
Inventarier, verktyg och installationer	14	12 620	18 168
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 829 720</i>	<i>23 300 463</i>
Summa anläggningstillgångar		22 829 720	23 300 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	15		
Kundfordringar		1	10 280
Fordringar hos koncernföretag		35 678	34 748
Aktuella skattefordringar		148 841	148 837
Övriga fordringar		—	853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	15 008	51 490
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>199 528</i>	<i>246 208</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		172 721	—
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>172 721</i>	<i>—</i>
Summa omsättningstillgångar		372 249	246 208
SUMMA TILLGÅNGAR		23 201 969	23 546 671

ank=20220712:2022071316554

ank=20220712:2022071316555

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17, 18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 281 090	1 174 508
Årets resultat		-1 068 612	-1 093 418
Summa fritt eget kapital		212 478	81 090
Summa eget kapital		262 478	131 090
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		235 072	248 572
Summa obeskattade reserver		235 072	248 572
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	19	351 205	368 537
Summa avsättningar		351 205	368 537
Långfristiga skulder	20		
Skulder till koncernföretag		19 011 924	21 187 810
Övriga skulder		119 648	98 849
Summa långfristiga skulder		19 131 572	21 286 659
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 141	44 400
Skulder till koncernföretag		2 476 284	697 494
Övriga skulder		21 331	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	684 886	769 917
Summa kortfristiga skulder		3 221 642	1 511 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 201 969	23 546 671

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2, 24

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 437 094	698 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	470 743	500 521
- Förändring av koncernmellanhavande	-	2 425 639
Erhållen ränta	660	1 355
Erlagd ränta	-9	-1 486
Betald skatt	17 331	7 958
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 925 819</i>	<i>3 632 013</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	46 760	238 599
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	764 598	-2 303 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 737 177	1 567 359
Finansieringsverksamheten		
Förändring av koncernmellanhavande	-2 155 087	-1 043 382
Erhållna aktieägartillskott	1 200 000	400 000
Lämnade koncernbidrag	-1 609 367	-923 979
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 564 454	-1 567 361
Årets kassaflöde	172 723	-2
Likvida medel vid årets början	-2	-
Likvida medel vid årets slut	172 721	-2

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27/6 2022 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 28/6 2022.

Stendörren Västerås Holding AB fusionerades med Fastighets AB Gjutjärnet 7 AB under 2019 varför årsredovisning för 2018 ej kunde avlämnas. Därför redovisas Stendörren Västerås Holding ABs räkenskaper som en del i denna årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas

på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	100 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärdet.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2021	2020
	Hysesintäkter	3 024 643	3 012 758
	Övriga	–	34 564
		3 024 643	3 047 322

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2021	2020
	Inom ett år	3 120 000	3 006 722
	Senare än ett år men inom fem år	4 100 000	6 032 697
		7 220 000	9 039 419

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan.

Not 6 **Ersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Underhåll	196 724	759 710
	Fastighetsskatt	113 410	113 410
	Övriga driftskostnader	498 653	520 282
	Övriga fastighetskostnader	308 019	420 810
	Tomträttsavgäld	–	34 563
		1 116 806	1 848 775

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2021 2020

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i % 35,31 23,49

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2021 2020

Ränteintäkter från koncernföretag 931 103 273

Övriga ränteintäkter 660 1 355

1 591 104 628

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 2021 2020

Räntekostnader till koncernföretag -946 081 -1 021 198

Externa räntekostnader -10 -1 486

-946 091 -1 022 684

Not 11 Bokslutsdispositioner 2021 2020

Lämnade koncernbidrag -1 592 035 -906 646

Förändringar överavskrivningar 13 500 25 300

-1 578 535 -881 346

Not 12 Inkomstskatt 2021 2020

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Justering för tidigare år 1 9 375

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader -17 332 -17 333

Summa redovisad skatt -17 331 -7 958

Effektiv skattesats (%) 2 1

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt -1 085 941 -1 101 376

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) % 223 704 235 694

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader - -2 949

Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader -17 332 -17 333

Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar -84 774 -88 066

Avgår skattemässiga avskrivningar 30 755 31 950

Justering för tidigare år - 9 375

Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader -169 684 -176 629

Summa redovisad skatt -17 331 -7 958

Effektiv skattesats (%) 2 1

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 182 303	25 182 303
	Utgående anskaffningsvärden	25 182 303	25 182 303
	Ingående avskrivningar	-1 900 008	-1 405 036
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-465 195	-494 972
	Utgående avskrivningar	-2 365 203	-1 900 008
	Redovisat värde	22 817 100	23 282 295
	Verkligt värde	33 300 000	31 900 000

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

ank=20220712,2022071316564

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 497	55 497
	Utgående anskaffningsvärden	55 497	55 497
	Ingående avskrivningar	-37 329	-31 781
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-5 548	-5 548
	Utgående avskrivningar	-42 877	-37 329
	Redovisat värde	12 620	18 168

Not 15 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	13 477	—
	Övriga poster	1 531	51 490
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 008	51 490

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 18 Förslag till resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	1 281 090
Årets resultat	-1 068 612
Summa	212 478
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	212 478
Summa	212 478

Not 19	Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	351 205	368 537
	Utgående uppskjuten skatteskuld	351 205	368 537

Not 20	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	19 011 924	21 187 810

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	651 386	680 527
	Övriga poster	33 500	89 390
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	684 886	769 917

Not 22	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 478 261	14 478 261
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	14 478 261	14 478 261
	Summa ställda säkerheter	14 478 261	14 478 261

Not 23	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten med har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.		

Not 24	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
	Avskrivningar	470 743	500 521
	Förändring koncernmellanhavande	-	2 425 639
	Redovisat värde	470 743	2 926 160

UNDERSKRIFTER

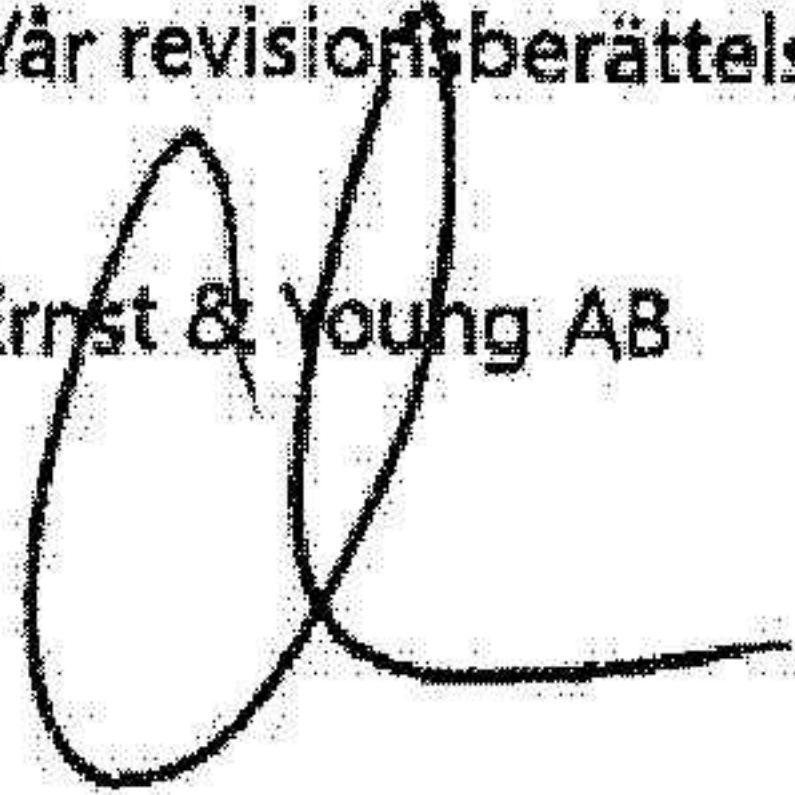
Stockholm 27/6 - 22



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6 - 22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Gjutjärnet 7, org.nr 556822-2292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Gjutjärnet 7 för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Gjutjärnet 7s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gjutjärnet 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

h



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Gjutjärnet 7 för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gjutjärnet 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor